



Amt für Wahlen,  
Statistik und Stadtforschung

# Der Wohnungsmarkt Wiesbaden im regionalen Kontext

Stefanie Neurauter



▶ daten ▶ analyse ▶ beratung ▶ statistik

# Der Wohnungsmarkt Wiesbaden im regionalen Kontext

---

- ▶ Monitoring zum Wiesbadener Wohnungsmarkt:  
Zielsetzung und Bausteine
- ▶ Der regionale Kontext: zwei Perspektiven
- ▶ Ausgewählte Ergebnisse

# Monitoring zum Wiesbadener Wohnungsmarkt: Anlass und Zielsetzung

---

- ▶ Kooperationsprojekt mit dem Wohnungsamt
- ▶ Systematische Beobachtung kurz- und mittelfristiger Trends
- ▶ Vorhandene Daten zum Wohnungsmarkt aus verschiedenen Quellen bündeln, systematisch aufbereiten, ergänzen
- ▶ Besonderes Interesse:
  - Haushalte mit besonderen Bedarfen / Markzugangsschwierigkeiten
  - Stadt-Umland-Prozesse
  - Regionale Kontextbedingungen

# Monitoring-Bausteine (1)

---

- ▶ 5 Beobachtungsdimensionen:
  - ⇒ Wohnungsangebot
  - ⇒ Wohnungsbedarf und –  
nachfrage
  - ⇒ Wirtschaftliche  
Rahmenbedingungen
  - ⇒ Marktbewegungen und Preise
  - ⇒ Grundstücke und Immobilien

# Monitoring-Bausteine (2)

---

## ► Datengrundlage

- ca. 50 Indikatoren für Wiesbaden
- ca. 20 Indikatoren im Interkommunalen Vergleich mit den Rhein-Main-Städten
- ca. 10 Indikatoren zur Nahbereichsentwicklung

## Monitoring-Bausteine (3)

---

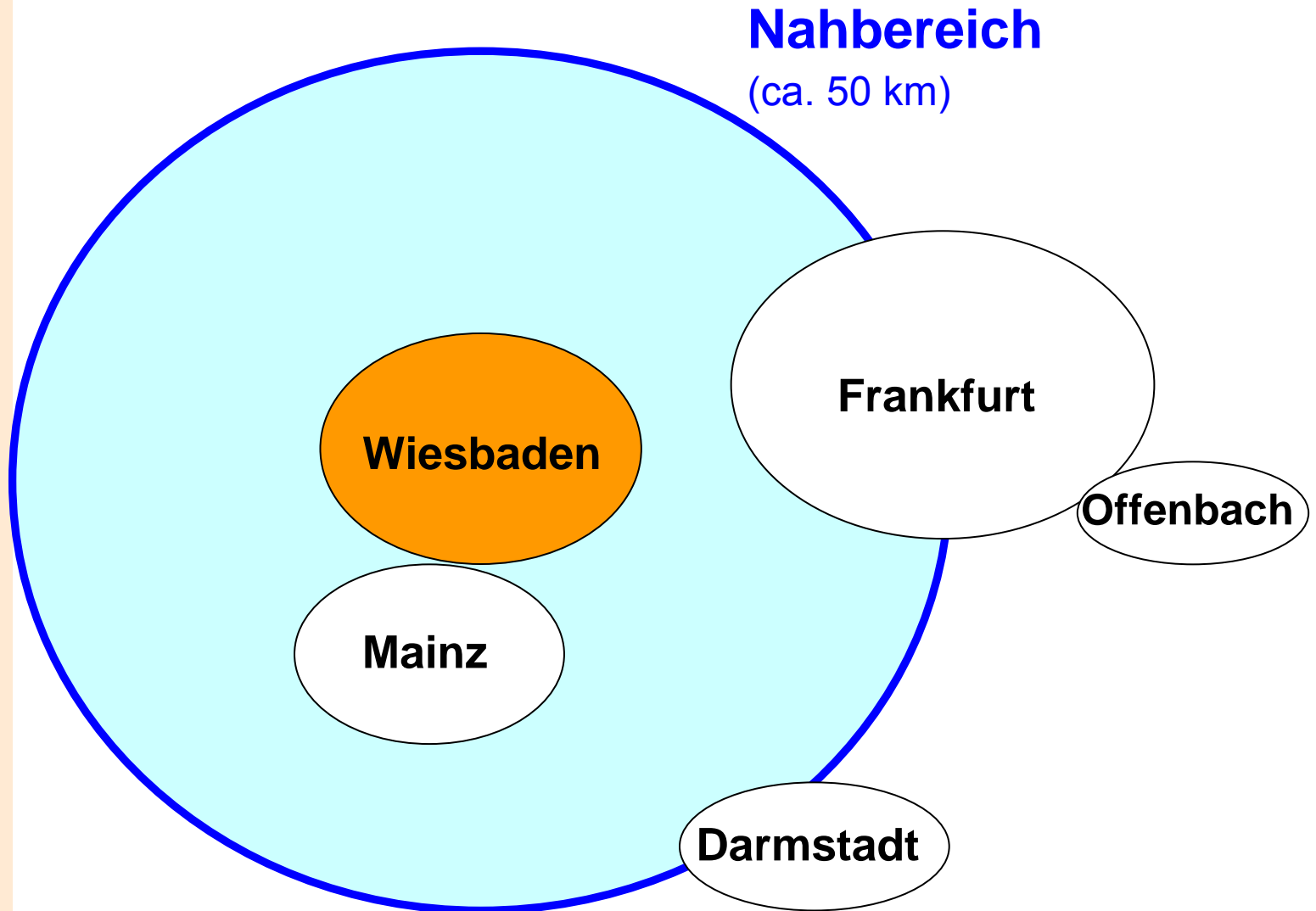
- ▶ Zeitliche Entwicklung:
  - Kurzfristiger Trend (Vorjahresvergleich)
  - Mittelfristige Entwicklung (5 Jahre)
  - Jährliche Aktualisierung

# Regionaler Kontext – 2 Perspektiven

---

1. Wie positioniert sich Wiesbaden als Stadt im Rhein-Main-Gebiet?
  - ▶ Interkommunaler Vergleich mit Frankfurt, Mainz, Offenbach, Darmstadt
  
2. Wie entwickelt sich der Wiesbadener Wohnungsmarkt im Vergleich zum Nahbereich?
  - ▶ geographischer Umkreis (ca. 50km)
  - ▶ nicht-städtische Region

# Wiesbaden in der Region Rhein-Main



# 1. Wie positioniert sich Wiesbaden als Stadt im Rhein-Main-Gebiet?

---

- ▶ Rhein-Main als Wirtschafts- / Arbeitsmarkt- / Wohnregion
- ▶ Überlappende Wohnungsmärkte mit ähnlichen Rahmenbedingungen und Nachfragestrukturen
- ▶ Ähnlichkeiten / Besonderheiten von Wohnungs- und Nachfragestrukturen?

# 1. Wie positioniert sich Wiesbaden als Stadt im Rhein-Main-Gebiet?

---

## ► Fragen

Wie entwickeln sich...

- Wohnungsmarktbestand:  
Angebotsstruktur, Bauintensität
- Bevölkerungsdynamik
- wirtschaftliche  
Rahmenbedingungen
- Kaufkraft
- Spezielle Nachfragegruppen
- Preisniveau

## 2. Wie entwickelt sich der Wiesbadener Wohnungsmarkt im Vergleich zum Nahbereich ?

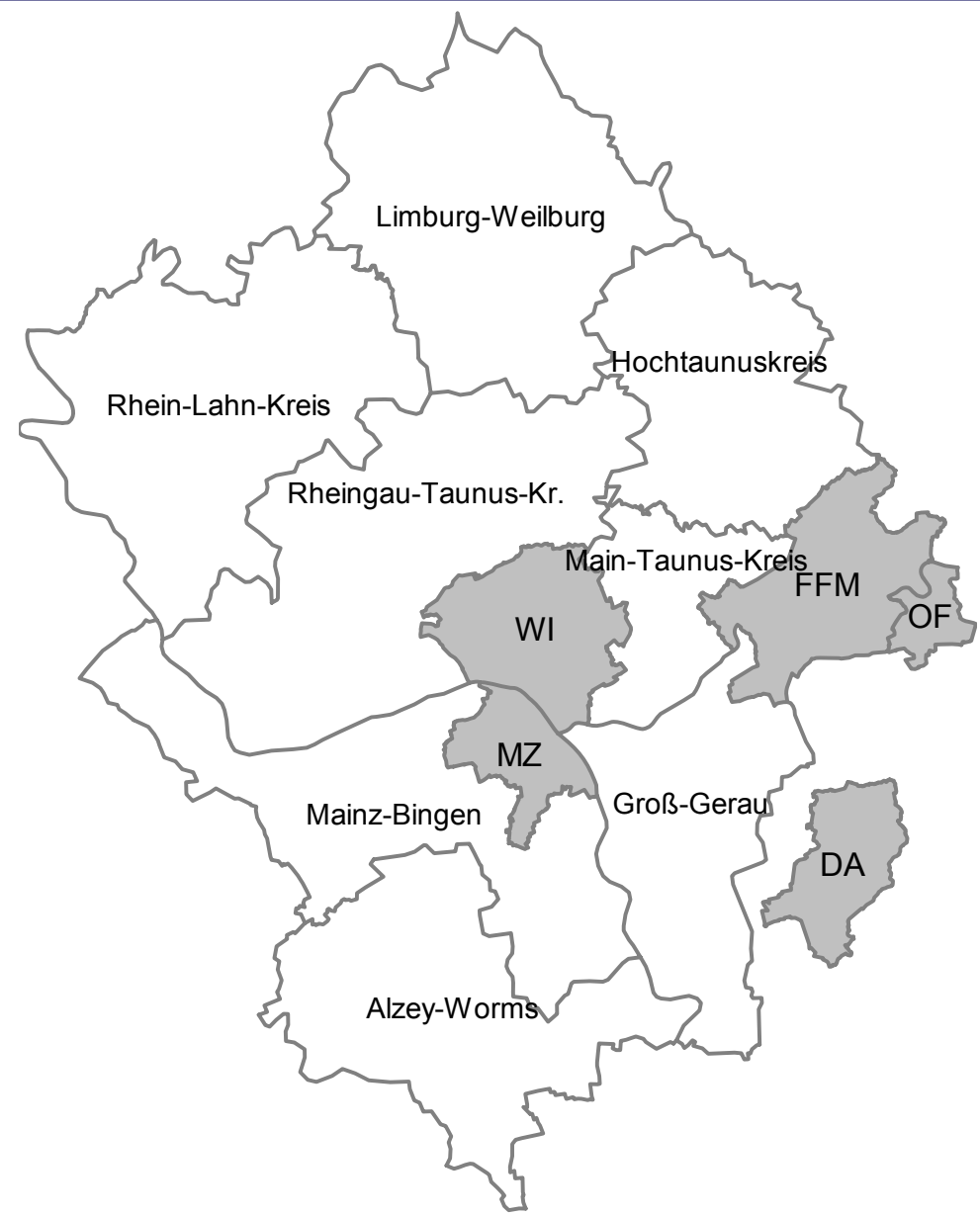
- ▶ „Angebotskonkurrenz“ durch Neubau in den angrenzenden Kreisen und Nachbarkommunen ist potentiell geeignet, zahlungsfähige Wohnungsnachfrager aus Wiesbaden abzuziehen
- ▶ Stadt-Umland-Prozesse

## 2. Wie entwickelt sich der Wiesbadener Wohnungsmarkt im Vergleich zum Nahbereich ?

### ▶ Fragen

- Wie entwickelt sich das Wohnungsangebot rings um Wiesbaden?
- Wie entwickelt sich die Nachfrage?
- Gibt es weiterhin Suburbanisierungsprozesse?
- Abwanderung und Zuwanderung:
  - ▶ Ausmaß
  - ▶ Trend
  - ▶ Zielregionen
  - ▶ Zielgruppen

# Wiesbaden in der Region Rhein-Main



# Ausgewählte Ergebnisse

---

I Wohnungsangebot

II Wohnungsbedarf und –  
nachfrage

III Wirtschaftliche  
Rahmenbedingungen

IV Marktbewegungen und Preise

V Grundstücke und Immobilien

# Beispielansicht: Wiesbaden

	2006	Veränderung zum Vorjahreswert		2001 - 2006	
		abs.	%	%	Trend
<b>A.1 Wohnungsangebot</b>					
Wohnungsbestand insgesamt .....	<b>138 652</b>	+ 465	+ 0,3 %	+ 2,2 %	↗
Sozialwohnungen (nach 1. Förderweg und WoFG) .....	<b>10 834</b>	- 47	- 0,4 %	- 11,7 %	↘
Anteil an allen Wohnungen .....	<b>7,8 %</b>	x	- 0,1 %	- 1,2 %	↘
vermittelbare (frei gemeldete) Sozialwohnungen .....	<b>890</b>	- 29	-2,7 %	- 17,2 %	↘
Mietwohnungen im Bestand der Wohnungsbaugesellschaften .....	<b>31 083</b>	- 461	- 1,5 %	n.v.	
Anteil an allen Wohnungen .....	<b>22,4 %</b>	x	- 0,4 %	n.v.	
preisgebundene Wohnungen .....	<b>11 889</b>	+ 175	+ 1,5 %	n.v.	
Anteil preisgebundener Wohnungen an allen Wohnungen der Wohnungs- baugesellschaften .....	<b>38,2 %</b>	x	- 1,1 %	n.v.	

# Beispielansicht: Interkommunaler Vergleich

	WI	FFM	DA	OF	MZ
<b>B.1 Wohnungsangebot</b>					
Wohnungsbestand insgesamt	<b>138 652</b>	352 728	76 031	58 589	100 537
Entwicklung 2001 - 2006 .....	<b>+ 2,2 %</b>	+ 3,2 %	+ 2,4 %	+ 1,6 %	+ 2,9 %
Wohnungen je 1.000 Einwohner	<b>504</b>	533	543	501	514
Anteil 1-2 Familienhäuser an allen Wohngebäuden .....	<b>61,9 %</b>	50,3 %	65,0 %	55,7 %	71,6 %
Anteil Wohnungen in 1-2 Familienhäusern an allen Wohnungen .....	<b>20,6 %</b>	13,1 %	24,6 %	16,7 %	26,2 %
Anteil Sozialwohnungen an allen Wohnungen .....	<b>7,8 %</b>	9,3 %	6,5 %	7,5 %	5,1 %
Anteil fertig gestellte Wohnungen in 1-2- Familienhäusern an allen Wohnungsfertigstellungen	<b>33,8 %</b>	23,8 %	44,2 %	30,9 %	40,9 %
Bauintensität 2006 (fertig gestellte Wohnungen je 1.000 Wohnungen im Bestand)	<b>3,3</b>	6,0	6,4	3,0	3,1
mittlere Bauintensität 2001- 2006 .....	<b>3,9</b>	5,7	5,6	3,7	5,2
Wohnfläche					
pro Einwohner .....	<b>39,2</b>	36,8	41,6	36,5	39,4
pro Wohnung .....	<b>77,7</b>	69,0	76,6	72,8	76,6

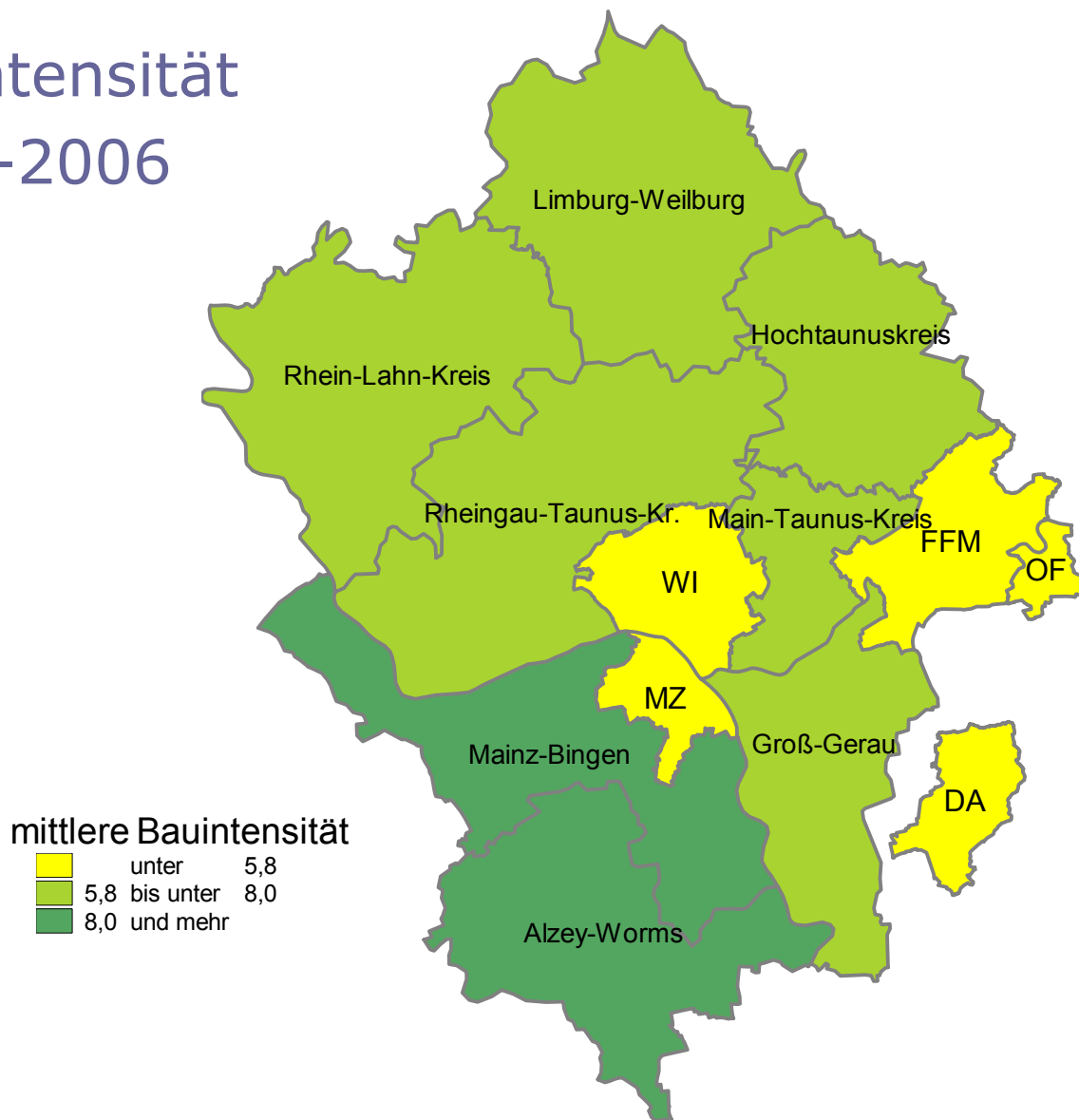
# I Struktur des Wohnungsbestandes

	WI	FFM	DA	OF	MZ
<b>B.1 Wohnungsangebot</b>					
Wohnungsbestand insgesamt	<b>138 652</b>	352 728	76 031	58 589	100 537
Entwicklung 2001 - 2006 .....	<b>+ 2,2 %</b>	+ 3,2 %	+ 2,4 %	+ 1,6 %	+ 2,9 %
Wohnungen je 1.000 Einwohner	<b>504</b>	533	543	501	514
Anteil 1-2 Familienhäuser an allen Wohngebäuden .....	<b>61,9 %</b>	50,3 %	65,0 %	55,7 %	71,6 %
Anteil Wohnungen in 1-2 Familienhäusern an allen Wohnungen .....	<b>20,6 %</b>	13,1 %	24,6 %	16,7 %	26,2 %

- ▶ Das allgemeine Bild vom Wohnstandort Wiesbaden wird durch eine hochwertige Gebäudestruktur mit relativ vielen Ein- bis Zweifamilienhäusern geprägt.
- ▶ Rund 80 % aller Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Damit liegt Wiesbaden in der Mitte zwischen ausgeprägt urbanen, großstädtischen Strukturen wie in FFM und OF und den stärker „aufgelockerten“, kleinteiligeren Wohngebieten in DA und MZ

# I Entwicklung des Wohnungsangebots

Bauintensität  
2001-2006



# Interkommunaler Vergleich

	WI	FFM	DA	OF	MZ
<b>B.1 Wohnungsangebot</b>					
Wohnungsbestand insgesamt	<b>138 652</b>	352 728	76 031	58 589	100 537
Entwicklung 2001 - 2006 .....	<b>+ 2,2 %</b>	+ 3,2 %	+ 2,4 %	+ 1,6 %	+ 2,9 %
Wohnungen je 1.000 Einwohner	<b>504</b>	533	543	501	514
Anteil 1-2 Familienhäuser an allen Wohngebäuden .....	<b>61,9 %</b>	50,3 %	65,0 %	55,7 %	71,6 %
Anteil Wohnungen in 1-2 Familienhäusern an allen Wohnungen .....	<b>20,6 %</b>	13,1 %	24,6 %	16,7 %	26,2 %
Anteil Sozialwohnungen an allen Wohnungen .....	<b>7,8 %</b>	9,3 %	6,5 %	7,5 %	5,1 %
Anteil fertig gestellte Wohnungen in 1-2- Familienhäusern an allen Wohnungsfertigstellungen	<b>33,8 %</b>	23,8 %	44,2 %	30,9 %	40,9 %
<b>Bauintensität 2006</b> (fertig gestellte Wohnungen je 1.000 Wohnungen im Bestand)	<b>3,3</b>	6,0	6,4	3,0	3,1
mittlere Bauintensität 2001- 2006 .....	<b>3,9</b>	5,7	5,6	3,7	5,2
Wohnfläche					
pro Einwohner .....	<b>39,2</b>	36,8	41,6	36,5	39,4
pro Wohnung .....	<b>77,7</b>	69,0	76,6	72,8	76,6

# I Entwicklung des Wohnungsangebots

---

## Mittlere Bauintensität 2001-2006

(fertig gestellte Neubauwohnungen je 1.000 Wohnungen im Bestand)

- ▶ Wiesbaden 3,9
  
- ▶ FFM 5,7
- ▶ DA 5,6
- ▶ MZ 5,2
- ▶ OF 3,7
  
- ▶ Nahbereich insgesamt 7,0
- ▶ Nahbereich ohne FFM+MZ 6,8

# I Entwicklung des Wohnungsangebots

---

## Wohnungsneubau

- ▶ Seit Jahren geringe Neubautätigkeit in Wiesbaden
- ▶ Bauintensität im Nahbereich deutlich höher, aber auch dort tendenziell rückläufig
- ▶ Mit ca. 4.800 Fertigstellungen entstanden 2006 im „nichtstädtischen“ Nahbereich rund um WI 10 mal mehr Wohnungen als im Stadtgebiet
- ▶ Mittelfristige Entwicklung der Nahbereichskreise heterogen: Aufhol-/Verlagerungseffekte
- ▶ Nicht nur im Nahbereich sondern auch in den anderen Rhein-Main-Städten höhere Bauintensität (Ausnahme: OF)

# Ausgewählte Ergebnisse

---

I Wohnungsangebot

II Wohnungsbedarf und –  
nachfrage

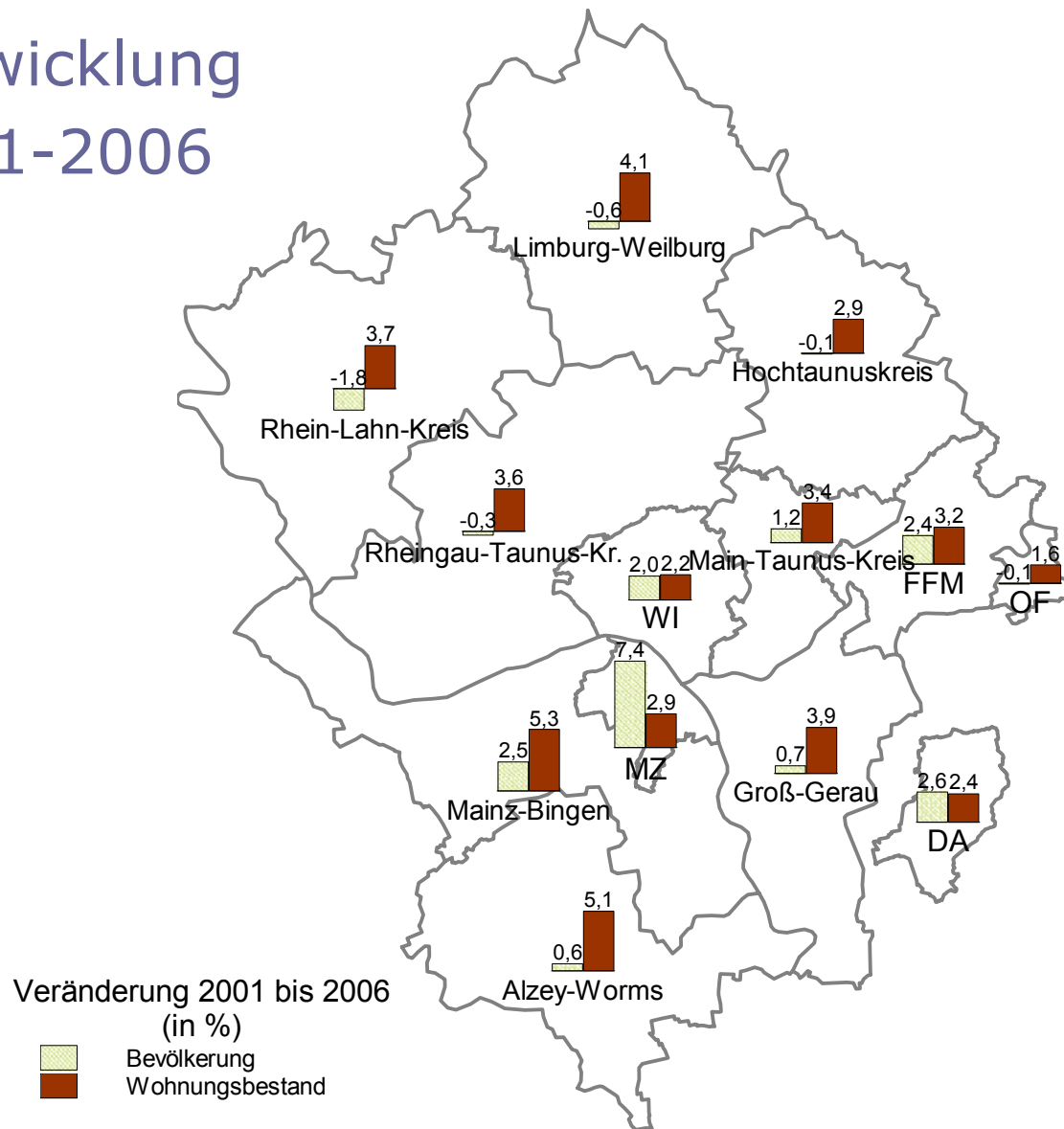
III Wirtschaftliche  
Rahmenbedingungen

IV Marktbewegungen und Preise

V Grundstücke und Immobilien

# II Bevölkerungsentwicklung

## Entwicklung 2001-2006



## II Bevölkerungsentwicklung

---

- ▶ Der Trend stetigen Einwohnerwachstums ist in Wiesbaden wie in den übrigen Rhein-Main-Städten ungebrochen
- ▶ Prognose: weiteres Wachstum der Region, keine Schrumpfung der Städte
- ▶ Trotz reger Bautätigkeit konnten die Kreise im Nahbereich der Landeshauptstadt mit + 0,4% keinen vergleichbaren Zugewinn an Einwohnern verzeichnen
- ▶ Zuwächse hauptsächlich in den südlich und östlich angrenzenden Gebieten, während die Region nördlich und westlich des Stadtgebiets eine rückläufige Einwohnerentwicklung aufweist

# Ausgewählte Ergebnisse

---

I Wohnungsangebot

II Wohnungsbedarf und –  
nachfrage

III Wirtschaftliche  
Rahmenbedingungen

IV Marktbewegungen und Preise

V Grundstücke und Immobilien

# IV Marktbewegungen und Preise

## ► Zuzüge, Wegzüge

	2006	Veränderung zum Vorjahreswert		2001 - 2006	
		abs.	%	%	Trend <sup>1)</sup>
<b>A.4 Marktbewegungen und Preise</b>					
Innerstädtische Umzüge .....	<b>20 590</b>	- 1 295	- 5,9 %	+ 2,0 %	⇒
je 1.000 Einwohner .....	<b>74,9</b>	- 5,1	- 6,4 %	-	⇒
Wanderungsgewinn / -verlust .....	<b>+ 1 076</b>	+ 68	+ 6,7 %	- 35,1 %	⇒
Zuzüge aus dem Nahbereich .....	<b>5 187</b>	- 166	- 3,1 %	- 2,4 %	⇒
Fortzüge in den Nahbereich .....	<b>5 466</b>	- 267	- 4,7 %	+ 1,4 %	⇒
Anteil Fortzüge in den Nahbereich an allen Fortzügen .....	<b>39,6 %</b>	x	- 0,7 % *	- 1,3 % *	⇒
Verbraucherpreisindex Hessen insges. (2000 = 100)	<b>108,6</b>	x	+ 1,4 %	+ 6,8 %	↗
Index Wohnung, Wasser, Strom, Brennstoffe ....	<b>112,6</b>	x	+ 2,4 %	+ 10,4 %	↗
Index Netto-Mieten .....	<b>107,6</b>	x	+ 1,0 %	+ 6,5 %	↗
Mieten bei Neuvermietung (Nettokaltmiete, Median) ....	<b>7,73 €/m<sup>2</sup></b>	- 0,05	- 0,6 %	- 1,0 %	⇒
unteres Quartil (25 %) .....	<b>6,91 €/m<sup>2</sup></b>	- 0,09	- 1,3 %	- 1,6 %	⇒
Räumungsklagen aufgrund von Mietschulden .....	<b>540</b>	- 11	- 2,0 %	- 9,4 %	⇒
Zwangsräumungen aufgrund von Mietschulden .....	<b>322</b>	+ 34	+ 11,8 %	- 7,7 %	⇒

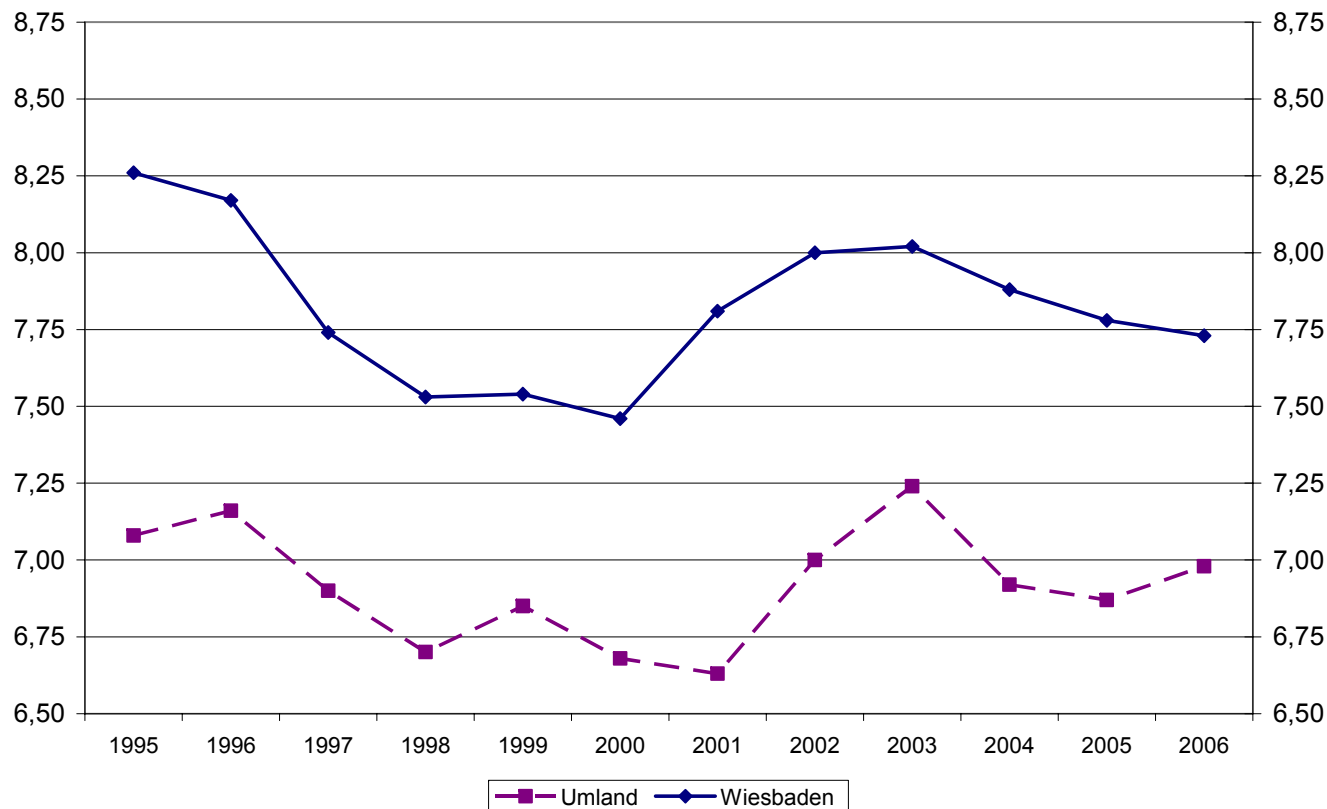
## IV Wanderungsbewegungen

---

- ▶ Wiesbaden wächst weiterhin durch Zuzüge
- ▶ Wanderungsgewinne hauptsächlich durch Fernwanderungen
- ▶ Etwa 40 % aller Fortzüge haben als Ziel einen neuen Wohnstandort im Nahbereich
- ▶ **Trend: stabil bis rückläufig**
- ▶ Etwa ein Drittel der Zuzüge stammt aus dem Nahbereich
- ▶ **Trend stabil**
- ▶ Stärkste Gewinne: 19 bis 29-Jährige
- ▶ Verluste bei Fortzügen in das Umland: Haushalte mit Kindern
- ▶ **Trend: Verluste mittelfristig leicht gesunken**

## IV Mietpreisniveau

### ► Mietpreise (Nettokaltmiete, €/qm)



⇒ 10-15 % Preisvorteil von Mietwohnungsangeboten im Umland in den letzten 10 Jahren unverändert

## IV Marktbewegungen und Preise

---

- ▶ Preisentwicklung innerhalb der Hochpreis-Region Rhein-Main teils parallel, teils divergierend
- ▶ Zukünftig noch stärkere Binnendifferenzierung nach Lagequalität erwartet (Infrastruktur, Zentralität, Erreichbarkeit)

---



**Vielen Dank  
für Ihre  
Aufmerksamkeit**

# I Wohnungsbestand

---

Entwicklung 2001-2006

- ▶ **Wiesbaden + 2,2%**
  - ▶ FFM + 3,2 %
  - ▶ MZ + 2,9 %
  - ▶ DA + 2,4 %
  - ▶ OF + 1,6 %
  - ▶ Nahbereich insgesamt + 3,6 %
  - ▶ Nahbereich ohne FFM+MZ + 3,9%
- ⇒ Lediglich in OF geringere Zuwächse im Wohnungsbestand

# Beispielansicht: Wiesbaden

	2006	Veränderung zum Vorjahreswert		2001 - 2006	
		abs.	%	%	Trend
<b>A.1 Wohnungsangebot</b>					
Wohnungsbestand insgesamt .....	<b>138 652</b>	+ 465	+ 0,3 %	+ 2,2 %	↗
Sozialwohnungen (nach 1. Förderweg und WoFG) .....	<b>10 834</b>	- 47	- 0,4 %	- 11,7 %	↘
Anteil an allen Wohnungen .....	<b>7,8 %</b>	x	- 0,1 %	- 1,2 %	↘
vermittelbare (frei gemeldete) Sozialwohnungen .....	<b>890</b>	- 29	- 2,7 %	- 17,2 %	↘
Mietwohnungen im Bestand der Wohnungsbaugesellschaften .....	<b>31 083</b>	- 461	- 1,5 %	n.v.	
Anteil an allen Wohnungen .....	<b>22,4 %</b>	x	- 0,4 %	n.v.	
preisgebundene Wohnungen .....	<b>11 889</b>	+ 175	+ 1,5 %	n.v.	
Anteil preisgebundener Wohnungen an allen Wohnungen der Wohnungs- baugesellschaften .....	<b>38,2 %</b>	x	- 1,1 %	n.v.	
Mietwohnungen im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften .....	<b>11 505</b>	- 502	- 4,2 %	n.v.	
Fertig gestellte Wohnungen (Neubau) .....	<b>464</b>	+ 57	+ 14 %	- 14,4 %	⇒
in 1- und 2-Familienhäusern .....	<b>157</b>	+ 32	+ 25,6 %	- 3,1 %	⇒
Anteil an allen neu fertig gestellten Wohnungen .....	<b>33,8 %</b>	x	+ 3,1 %	+ 3,9 %*	⇒
Eigentumswohnungen .....	<b>248</b>	+ 44	+ 21,6 %	- 26,2 %	⇒

# Beispielansicht: Nahbereich

	WI	Nahbereich ohne die Städte Frankfurt und Mainz	Nahbereich insgesamt
<b>C.1 Wohnungsangebot</b>			
Wohnungsbestand insgesamt .....	<b>138 652</b>	692 033	1 145 298
Entwicklung 2001 - 2006 .....	<b>+ 2,2 %</b>	+ 3,9 %	+ 3,6 %
Anteil Wohnungen in 1-2 Familienhäusern an allen Wohnungen .....	<b>20,6 %</b>	58,7 %	41,8 %
Fertig gestellte Wohnungen (Neubau) .....	<b>464</b>	4 814	7 249
Entwicklung 2001 - 2006 .....	<b>- 14,4 %</b>	- 30,0 %	- 19,3 %
Anteil fertig gestellte Wohnungen in 1-2-Familienhäusern an allen Fertigstellungen .....	<b>33,8 %</b>	69,4 %	54,8 %
Bauintensität 2006 (fertig gestellte Wohnungen je 1 000 Wohnungen in Bestand) .....	<b>3,3</b>	7,0	6,3
mittlere Bauintensität 2001 - 2006 .....	<b>3,9</b>	7,6	6,8

# IV Marktbewegungen und Preise

---

- ▶ Umzüge
- ▶ Zuzüge, Wegzüge
- ▶ Verbraucherpreise
- ▶ Mietpreise
- ▶ Immobilienpreise
- ▶ Kaufkraft
- ▶ Leerstand